

Wohnen im Grünen – Familienhaus mit Obstgarten, Keller und Garage



Objektnummer: 55161

Eine Immobilie von Real Immo Wien Immobilientreuhand

Zahlen, Daten, Fakten

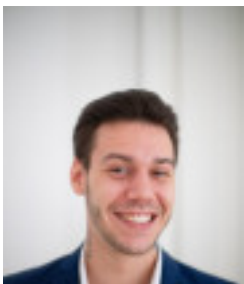
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2285 Leopoldsdorf im Marchfeld
Wohnfläche:	128,01 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Keller:	75,27 m ²
Kaufpreis:	719.000,00 €
Infos zu Preis:	

35.000,-EUR Ablöse

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

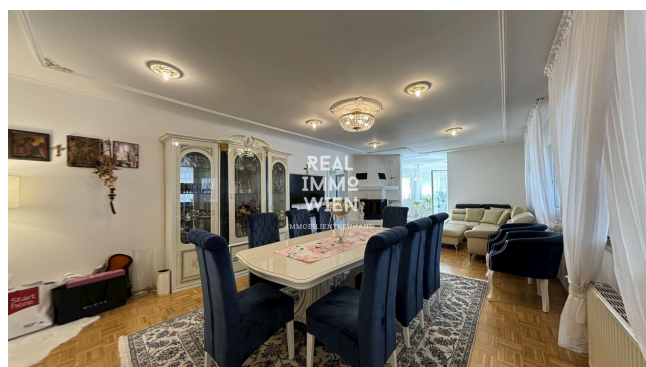
Ihr Ansprechpartner



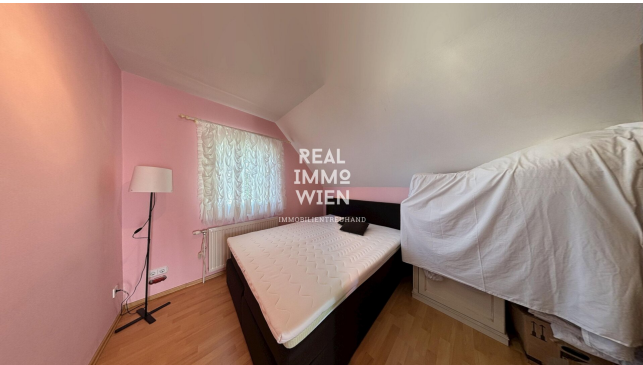
Philipp Stummer

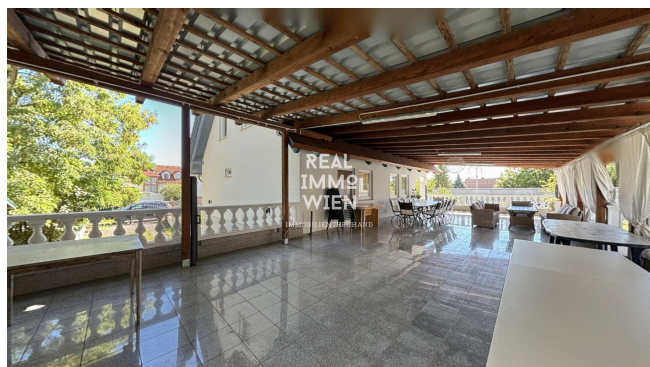
Real Immo Wien Immobilientreuhand - Inh. Gerald Frank
Rabensteig 1/13
1010 Wien

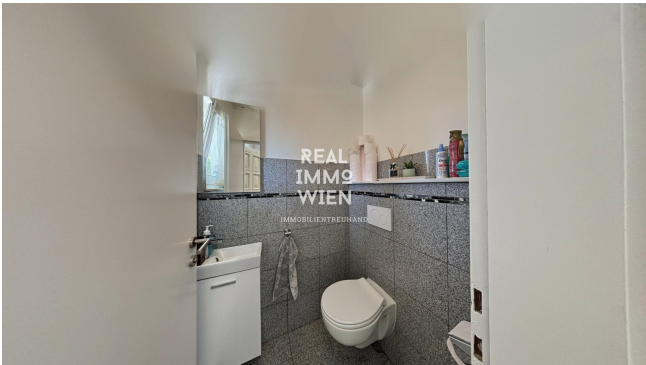
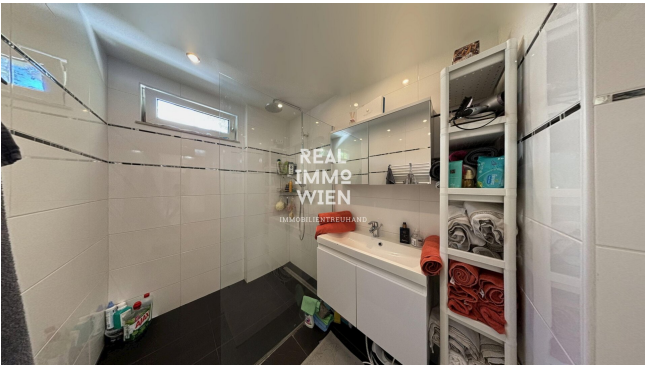
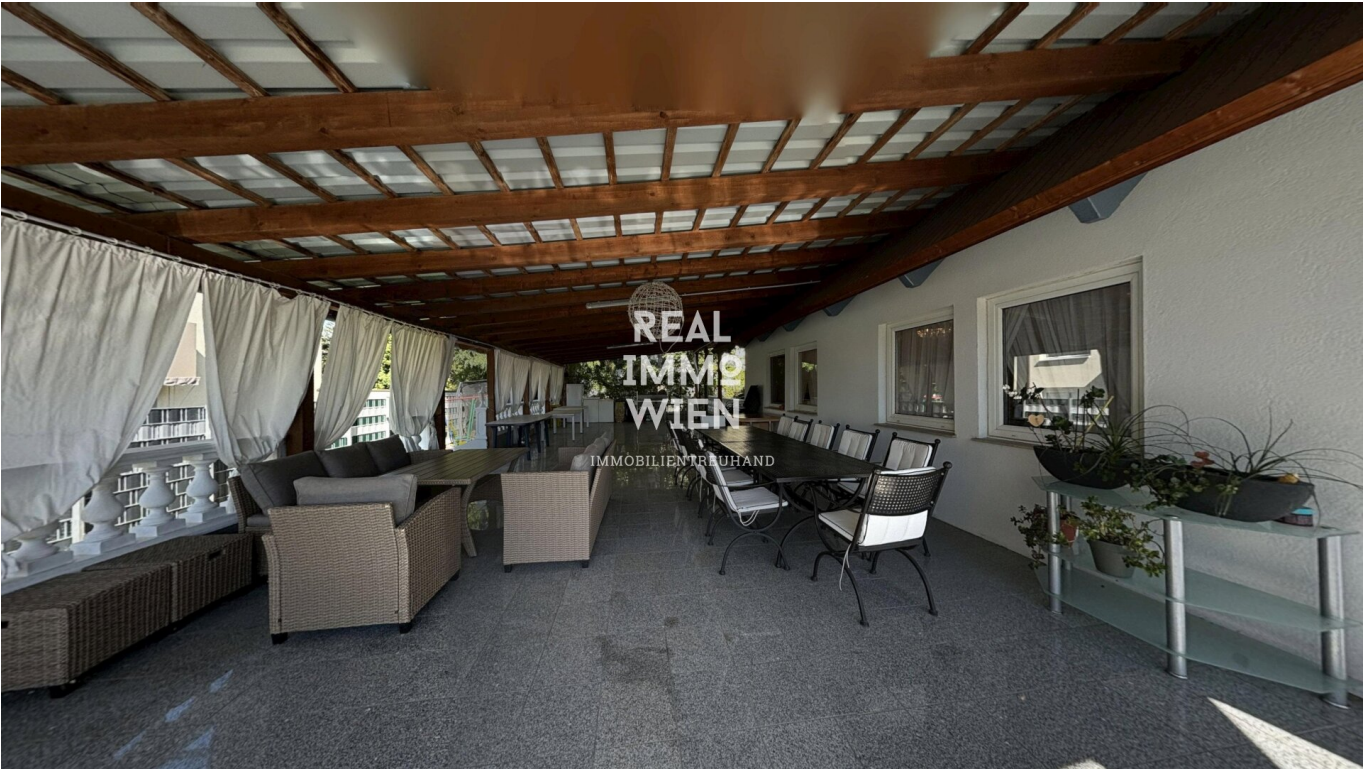
T +4315120488
H +4366499651213

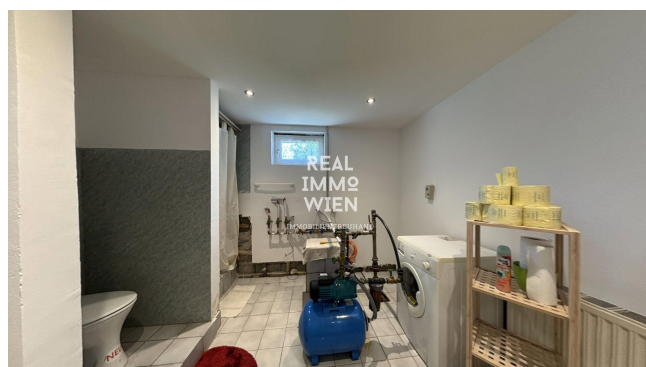














The image shows a detailed architectural floor plan of a residential unit, likely a duplex or semi-detached house, with various rooms and outdoor spaces. The plan is overlaid with a large, semi-transparent watermark that reads "REAL IMMO WIEN" and "IMMOBILIENFREIHAND".

Rooms and Dimensions:

- ZIMMER 1:** 11.31 M²
- WFG (Waschraum):** 3.51 M²
- KÜCHE:** 8.11 M²
- Wohnzimmer:** 4.73 M²
- BAD:** 2.76 M²
- VORR (Vorraum):** 1.00 M²
- TERRASSE:** -0.05

Other Features and Notes:

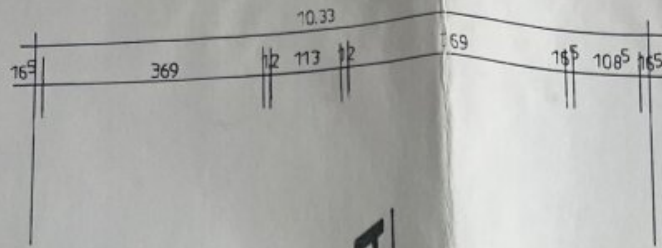
- STIEGEWAHL OFFEN DACH BODEN AUSBAUTREFFE VOR LIEFEREN** (Handwritten note at the top left).
- 220V GLAS** (Handwritten note near the staircase).
- 3 TRENNHOLZ** (Handwritten note near the staircase).
- PRH +1.90** (Handwritten note near the entrance).
- ÖBERFLÄCHENWASSERFANG** (Handwritten note near the terrace).
- BLUMENTROTE** (Handwritten note near the terrace).
- LÖFFELSTEINE** (Handwritten note near the entrance).
- ÖFFNUNG +2** (Handwritten note on the left side).
- GT... FÜR... UFR...** (Handwritten note on the right side).
- ① GELÄND** (Handwritten note on the right side).
- Dieser Plan, der Änderungen, ist ENDE für die Produktion bind nicht möglich! Der Leistung bestätigten Konstruktion technischen Die angege** (Handwritten note on the right side).
- Datum: 19.9.** (Handwritten note on the right side).

Architectural Details:

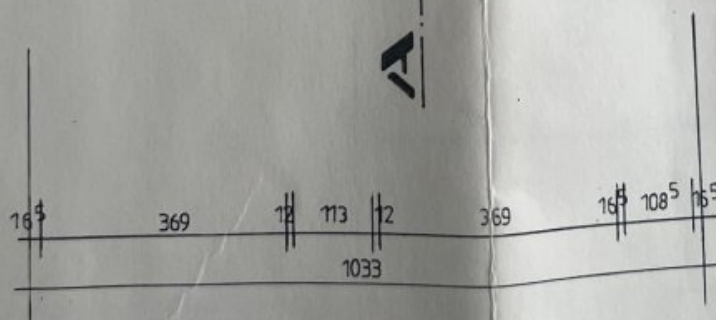
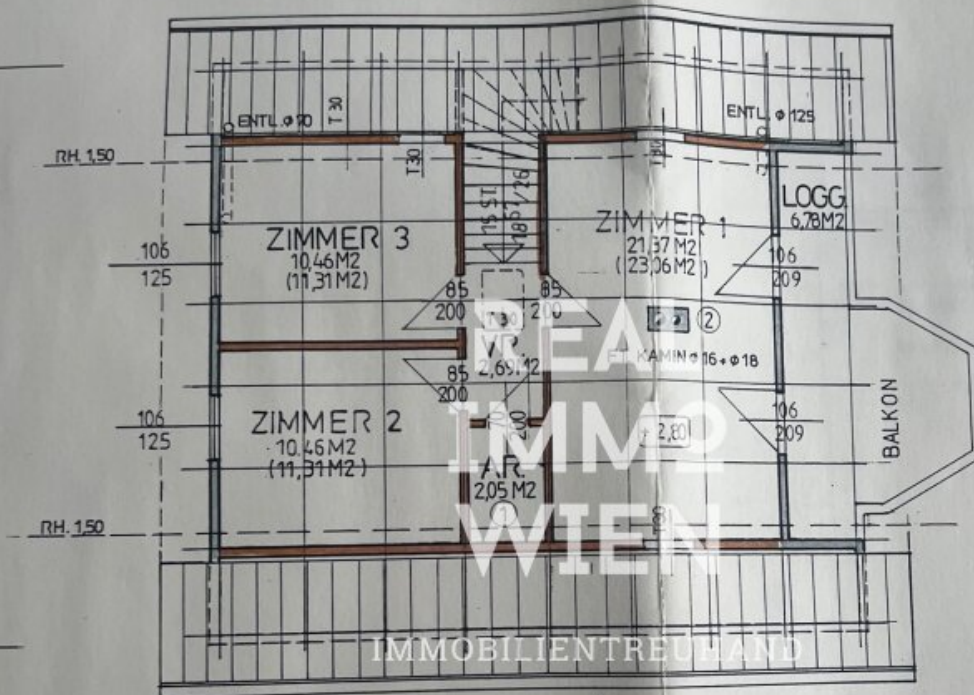
- The plan shows a central staircase (Stiege) and a landing (Vorraum).
- There are several windows and doors, some with dimensions like 1.20, 1.00, 0.80, etc.
- The terrace is located at the rear of the unit and has a height of -0.05.
- The plan includes various structural elements like walls, columns, and roof lines.

Dieser Plan, die
Änderungen, ist
E N D
für die Produk-
te nicht mög-
lich!
Der Leistungs-
bestätigung K-
onstruktion
technischen F-
Die angege-

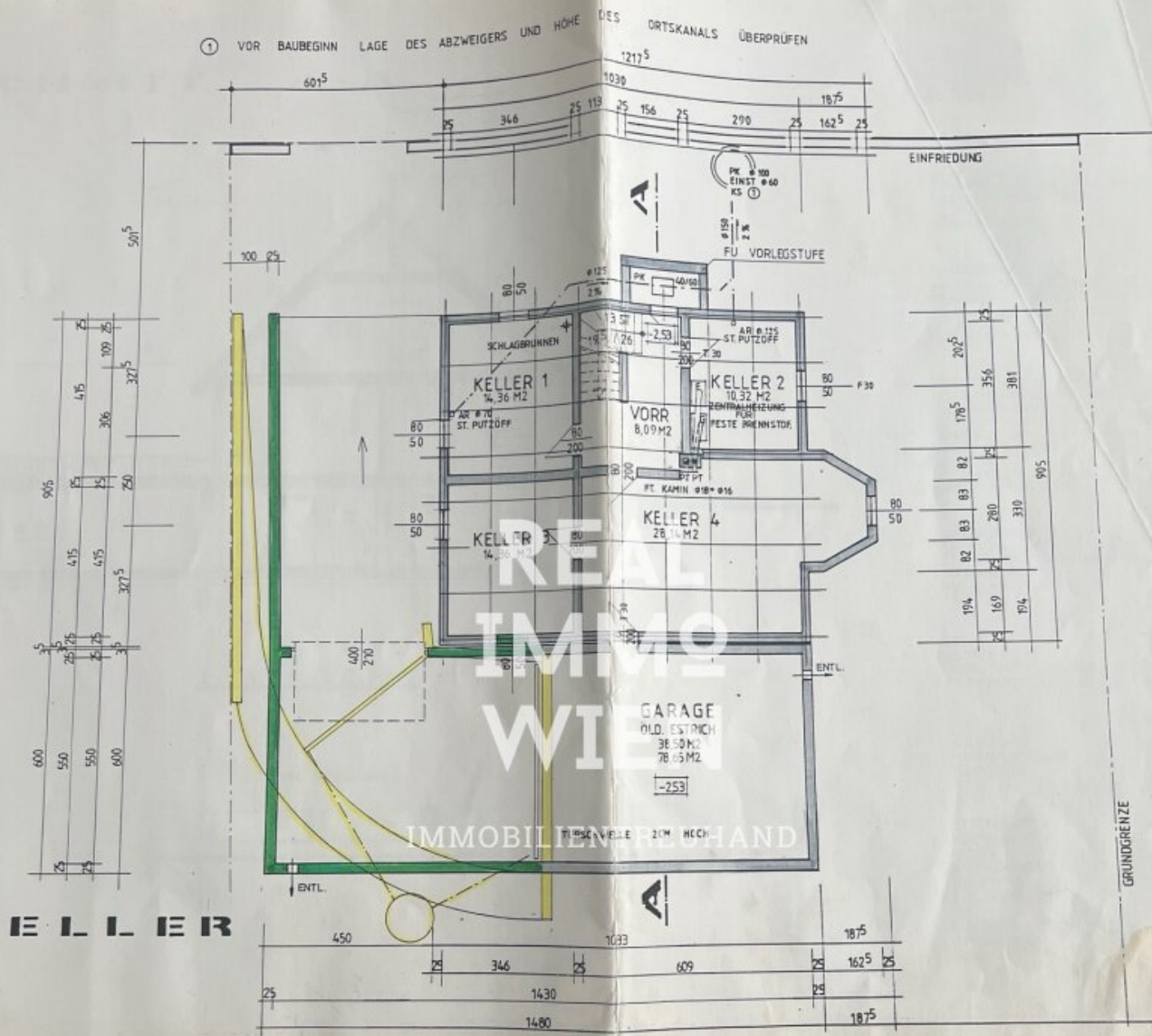
5. Debit: 12.00



- ① ENTL. Ü. DACH
- ② PT. LAGE MIT RAU



CHGESCHOSS



Objektbeschreibung

Lassen Sie Sich von unserer 360°- 3D Besichtigung überzeugen - Von der Parkbank, vom Sofa oder auch vom Bett, gemütlich über Handy, Tablett, Computer oder Ihrem Internetfähigen Fernseher.

360°- 3D Besichtigung **Link:**

<https://my.matterport.com/show/?m=NR1fKKktu5L>

Dieses Einfamilienhaus befindet sich auf einem Grundstück von rund 619 m² und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 128,01 m², die sich auf zwei Ebenen, mit fünf Zimmer verteilt. Das Erdgeschoss umfasst Küche, Vorzimmer, Schlafzimmer, Vorraum und WC. Zusätzlich gehören eine Loggia mit ca. 6,78 m², eine Terrasse, ein großzügiger Vollbetonkeller mit ca. 75,27 m² sowie eine Garage mit ca. 96 m² zum Haus. Im Dachgeschoss befinden sich 3 weitere Schlafzimmer, mit einem Aufgang zu dem Dachboden. Für angenehmen Wohnkomfort sorgt die Fußbodenheizung im Erdgeschoss. Ein Holzkamin ist in Betrieb und sorgt für eine gemütliche Atmosphäre. Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung mit einem Vaillant Heizkessel und einem Warmwasserspeicher mit 150 Litern Fassungsvermögen. Im Garten stehen verschiedene Obstbäume wie Apfel, Birne, Zwetschke und Quitten, die den Außenbereich besonders reizvoll machen.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift sowie Angaben zur Person Name, Telefonnummer und E Mail bearbeiten können.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <7.500m

Apotheke <500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m

Schule <500m
Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <8.500m

Sonstige

Post <500m
Geldautomat <500m
Bank <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap